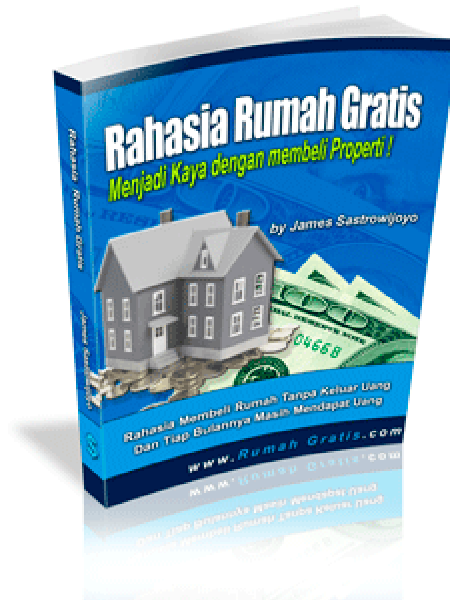
# Rahasia Rumah Gratis




---

## RAHASIA MENJADI KAYA LEWAT PROPERTI

---

By: James Sastrowijoyo

# Rahasia Menjadi Kaya Lewat Properti

**By: James Sastrowijoyo**

"*Jangan pernah menunggu mempunyai uang dulu untuk membeli rumah, Belilah rumah dan Tunggu sampai harga naik dan nikmati uangnya*"

Bila kita berbicara tetang berinvestasi di rumah pasti yang ada di benak anda selalu terbayang "*investasi ini adalah investasi mahal dan hanya untuk orang kaya saja yang mempunyai uang yang banyak baru bisa berinvestasi di rumah sedangkan saya pegawai bisa tidak mungkin untuk membeli rumah*". Setelah membaca buku ini semoga mitos ini akan menjadi kenangan untuk anda.

Saya telah menemukan cara bagaimana anda memulai investasi di rumah dengan apapun posisi anda sekarang, saya tidak peduli dimana posisi anda sekarang baik anda seorang pelajar, pegawai negeri maupun penganguran sekalipun. Anda semua bisa berinvestasi di properti kuncinya cuma satu membaca buku ini dan take action secepatnya. Disini saya akan mengungkapkan rahasia bagaimana Berinvestasi di Properti yang benar apapun posisi anda sekarang..

Mengapa saya bisa mengatakan demikian??? Saya bukan orang yang hanya memiliki teori saja tetapi, saya telah mempraktekkan ilmu ini dan dengan mempraktekkan ilmu ini hidup saya berubah bagai bumi dan langit dan saya bisa merasakan pensiun muda pensiun kaya di usia yang cukup muda 25 tahun...

Transaksi saya yang pertama adalah membeli rumah dengan nilai 1,4 milyar, tetapi dalam transaksi ini saya menawar rumah idaman saya dengan nilai 1,6 milyar mengapa saya tawar lebih karena saya menduga rumah yang saya yang pertama bernilai 3,5 milyar. Dan benar saja ketika di appraisal, bank mengeluarkan angka yang funtastis untuk rumah saya yaitu 2,4 milyar.

Yang lebih dasyatnya lagi rumah saya memiliki arus kas senilai 40 juta perbulan, sedangkan angsuran bank yang harus saya bayar senilai 35 juta rupiah.... Wah sudah dapat duit lebih... saya dapat cash flow bulanan lagi. Semenjak itu saya selalu ketagihan untuk membeli rumah dan setiap saya membeli rumah, rekening tabungan saya semakin melesat bagai mobil ferari.

Setelah berhasil dalam rumah, saya membuka seminar mengenai ilmu saya dan ternyata banyak sekali murid saya yang berhasil dengan

seminar saya. Saya telah mencetak investor-investor rumah baru di Indonesia dan dasyatnya lagi mereka berinvestasi dengan hampir tanpa modal sama sekali dan mereka dari kalangan pegawai, pengusaha, sampai pengangguran. Anda ingin bergabung dengan mereka dengan mengikuti seminar saya??? Dapatkan informasi seminar saya di http://jamespropertyinvestor.com

Jika saya seorang pemuda yang berusia 25 tahun saja bisa menjalankan investasi di properti mengapa anda tidak bisa???? bukan hanya itu saja saya juga telah mengajarkan ilmu saya kepada murid-murid saya dan rata-rata mereka berhasil dengan waktu tercepat 3 bulan. Jika saya dan murid-murid saya bisa, andapun pasti bisa jika anda ada kemauan dan action.

Semoga buku ini dapat membantu anda dalam meraih kebebasan Finansial Anda

Salam Dasyat

*James Sastrowijoyo*

http:/jamespropertyinvestor.com

http:/modalusahaku.com

# Properti Apa yang anda cari ????

Jika anda sekarang membaca Koran, pasti anda akan menemukan ratusan iklan rumah yang di jual. Lalu apakah anda akan membeli semua yang diiklan tersebut??? Jawabannya tidak semua rumah yang dijual itu menguntungkan untuk anda, lalu rumah apa yang akan anda cari???.

Property yang anda cari adalah rumah yang harganya **dibawah harga pasar dan memiliki cash flow yang bisa menutupi angsuran bank** (optimal). Mengapa harus rumah yang memiliki cash flow??? Karena untuk mendapatkan rumah gratis anda harus menggunakan faktor pengungkit yaitu Bank sebagai alat Bantu anda untuk mendapatkan Rumah Gratis.

Dengan menggunakan bank maka anda tidak harus membayar sekaligus seluruh harga yang ditawarkan penjual kepada anda, sehingga anda bisa membeli rumah walaupun anda tidak memiliki uang sebanyak nilai rumah yang ditawarkan, tetapi konsekuensinya anda memiliki kewajiban untuk membayar angsuran tiap bulan ke bank untuk menggangsur sisanya. Tetapi jangan khawatir dengan hutang anda, jika Properti anda dalam keadaan tersewa maka tiap bulannya yang membayar angsuran ke

bank adalah hasil dari sewa sehingga jalan anda untuk mendapatkan rumah gratis akan terwujud dengan mudahnya.

Wah kalau begitu dari ratusan bahkan ribuan iklan baris yang tercantum mungkin hanya sedikit sekali yang masuk kriteria ini. Jawabannya ya memang hanya sedikit yang masuk dalam kriteria ini tetapi tenang saja anda hanya membutuhkan satu rumah saja yang akan merubah hidup anda bagai bumi dan langit.

Untuk mendapatkan rumah yang memiliki arus kas maka anda harus mencari rumah yang sudah ada penyewanya dan sudah berjalan. Wah... semakin asyik membaca buku ini bukan?? Anda pasti sudah tidak sabar untuk mengetahui rumah apa saja yang masuk dalam daftar pencarian anda nantinya. Saya kasih bocorannya.... Yang pertama adalah :

1. Rumah Sewaan.(terutama sewaan asing)
2. Apartmen.(terutama yang sudah ada penyewanya)
3. Kos-kosan.
4. Gedung Komersial
5. Rumah yang ada bisnisnya

Jika membaca tulisan di atas, pasti dalam benak anda tersirat bagaimana mungkin mendapatkan rumah sewaan dengan penghasilan dapat

menutupi angsuran bank rata-rata harga sewa rumah hanya 5% dari harga pasar/tahun sedangkan suku bunga pinjaman bank sekarang diatas 10% ?????

Memang rata-rata sewa Properti di Indonesia 5% tetapi tenang ini adalah angka rata-rata jika anda ingat pelajaran matematika ketika anda sekolah di SMP dahulu dalam rata-rata ada nilai tertinggi dan terendah oke rata-rata sewa rumah di Indonesia sekitar 5% nah 5% ini ternyata tidak semuanya 5% pasti ada yang 15%, 10%, 5% atau bahkan ada yang dibawah 5%. Nah dengan terbukanya angka-angka tersebut di atas kita bisa tahu ternyata ada yang nilainya di atas rata-rata dan yang anda butuhkan adalah kata **ADA** selanjutnya anda tinggal **FOKUS** mencari rumah yang nilai ***sewanya diatas rata-rata dan diatas bunga bank yang berlaku sekarang*** dengan anda fokus untuk mencari rumah yang nilai sewanya diatas rata-rata bunga bank saya yakin anda akan lebih cepat menemukan rumah idaman anda.

Untuk mencari rumah dengan kriteria di atas saya berikan jurus untuk pencarian rumah gunakan **teknik 100-10-3-1** dalam mencari dan menyaring rumah idaman saya.Apa arti dari 100-10-3-1 ???? yang dimaksud 100-10-3-1 adalah dari 100 rumah yang anda cari 10 rumah yang anda lihat, 3 rumah yang anda tawar dan 1 rumah yang anda beli.

Tahapan ini harus anda jalankan karena dengan melakukan ini anda akan menjadi peka dengan harga karena dengan menjalankan teknik 100-10-3-1 dalam mencari rumah anda memiliki banyak pilihan dan akan lebih menjauhkan kita dari membeli rumah dikarenakan factor emosional. Selain itu dengan menjalankan metode ini pengalaman anda akan bertambah banyak dan lebih hati-hati dalam mengambil keputusan untuk membeli rumah.

(**TIPS UNTUK MENCARI PROPERTI HARGA SEWA DI ATAS RATA-RATA** : *Cari* **rumah yang harganya jauh di bawah harga pasar** *misalnya anda mendapatkan rumah ½ dari harga pasar maka apa yang terjadi dengan harga sewanya??? Anda bisa memasang tarif sewa minimal 10%/tahun sesuai harga sewa rata-rata, Cari* **penyewa Asing** *karena mereka bisa membayar lebih dari penyewa lokal*, **buat sekat-sekat kecil / kos2an** *nilai sewa kos lebih besar dari sewa biasa*)

Perhatikan juga faktor **lokasi** juga sangat penting usahakan cari lokasi yang pertumbuhannya diatas 15% pertahun saya sudah buktikan lokasi dengan pertubuhan diatas biasanya bagus. Bagaimana anda mengetahuinya???? Ketika ingin membeli rumah lihat NJOP 3 tahun

terakhir dan lihat kira-kira berapa persen pertumbuhan harganya. Contoh NJOP 2001: 100 juta Tahun 2002 : 120jt tahun ke 2003: 135jt

Pertumbuhan rumusnya :

$$\frac{(\text{NJOP Th 2} - \text{NJOP Th 1})}{\text{NJOP Th1}} = \text{Perumbuhan}$$

*Buka tools rumah worksheet

| PERTUMBUHAN PROPERTY | Harga NJOP | PERTUMBUHAN | Rata-rata |
|---|---|---|---|
| **Harga NJOP tahun pertama** | Rp100,000,000 | | |
| **Pertumbuhan 1** | | **20.00%** | |
| **Harga NJOP tahun kedua** | Rp120,000,000 | | **16.2500%** |
| **Pertumbuhan 2** | | **12.50%** | |
| **Harga NJOP tahun ketiga** | Rp135,000,000 | | |

## TEKNIK MEMULAI MENCARI RUMAH GRATIS

Oke setelah anda tahu rumah apa yang anda cari dan teknik untuk mencari rumah kita akan memulai pencarian Properti gratis anda bagaimana langkah untuk mencari rumah gratis:

1. Tentukan berapa kemampun finansial anda
2. Cari iklan Rumah di Jual
3. Saring informasi yang anda peroleh
4. Masukkan informasi yang ada ke dalam list rumah anda
5. Kunjungi rumah

## 1. Menentukan Kemampuan Finansial Anda

Sebelum mencari rumah ada baiknya anda menentukan kemampuan financial anda terlebih dahulu karena investasi rumah yang saya ajarkan selalu berhubungan dengan bank dan jika anda berhubungan dengan bank anda harus mengetahui berapa kira-kira plafon kredit anda dengan mengetahui berapa platfon kredit anda akan tahu berapa kira-kira nilai maksimum rumah yang anda cari.

Bagaimana menghitung platfon kredit anda??? bank memberikan pinjaman berdasarkan berapa penghasilan anda tiap bualannya, dari penghasilan anda dikalikan 0,28 nah hasilnya adalah besar angsuran maksimum yang bisa dikeluarkan bank. Ini adalah asumsi yang pertama (*anda tidak memiliki pijaman jangka panjang lainnya*)

Asumsi kedua jika anda memiliki pinjaman jangka panjang. Jika anda memiliki pinjaman jangka panjang lainnya seperti angsuran rumah, mobil dll yang masih berjalan, maka angka pengalinya jadi 0,36 nah hasilnya dikurangi berapa besar angsuran kewajiban yang berjalan.jadi nilai maksimal angsuran.

| | Pendapatan | Pendapatan/bln | Pendapatan/th |
|---|---|---|---|
| 3 | **Pendapatan** | **Pendapatan/bln** | **Pendapatan/th** |
| 4 | GAJI | Rp7,000,000 | Rp84,000,000 |
| 5 | **10% Kredit Rek koran Usaha | | |
| 6 | Pendapatan Sewa | | |
| 7 | Pendapatan Investasi | | |
| 8 | Pendapatan Lain-lain | Rp250,000 | Rp3,000,000 |
| 9 | **Total Income** | Rp7,250,000 | Rp87,000,000 |
| 10 | | | |
| 11 | **Long-Term Debts** | **Monthly Debt** | **Annual Debt** |
| 12 | Kredit mobil | Rp1,200,000 | Rp14,400,000 |
| 13 | Pembayaran kartu kredit | | |
| 14 | Hutang lain-lain | | |
| 15 | Hutang lain-lain | | |
| 16 | **Total Hutang** | Rp1,200,000 | Rp14,400,000 |
| 17 | | | |

| | Kualifikasi Pertama |
|---|---|
| | Rp87,000,000 |
| x0.28 = | Rp24,360,000 |
| /12 = | **Rp2,030,000** |

| | Kualifikasi kedua |
|---|---|
| | Rp87,000,000 |
| x0.36 = | Rp31,320,000 |
| /12 = | Rp2,610,000 |
| | **Rp1,410,000** |

Dari kedua hitungan diatas biasanya bank mengambil mana yang lebih kecil apakah asumsi yang pertama atau yang kedua yang akhirnya dijadikan dasar nilai maksimal dari pinjaman.

| | |
|---|---|
| ASUMSI NILAI INCOME | 0.28 |
| TOTAL DEBT RATIO | 0.36 |
| BESARNYA ANGSURAN KPR ANDA TIAP BULAN MAX | **Rp 1,410,000** |

Dari besarnya angsuran anda bisa tahu berapa kira-kira platfon anda (*hasil planfon berfariatif tergantung dari tingkat suku bunga pinjaman dan lama pinjaman*)

| | |
|---|---|
| Besar angsuran Tiap Bulan | **Rp 1,410,000** |
| Biaya lain-lain | |
| Annual interest rate (e.g., 7.125) | 10 |
| Duration of loan (in years) | 20 |
| Monthly principal + interest payment | **Rp 1,410,000** |
| Maximum loan amount | **Rp 146,110,712** |

***anda bisa melihat tools ini di tools hutang**

Jika anda ingin mendapatkan tools cara perhitungan hutang yang saya tampilkan di atas serta mendalami teknik berhutang, cara mendapatkan modal usaha dan mendapatkan pinjaman dengan mudah anda bisa mengunjungi modalusahaku.com.Disana dijelaskan bagaimana anda mendapatkan pinjaman dari bank dan bagaimana anda mengelola hutang baik hutang jangka pendek, panjang dan menengah.

## 2. Mencari Iklan Rumah di Jual

Setelah anda mengetahui berapa kemampuan financial anda sekarang tugas anda berikutnya adalah mencari rumah idaman anda.

Buka koran lokal (Koran daerah) dan cari bagian iklan baris yang menjual rumah setelah anda melihat-lihat iklan baris dalam Koran fokuskan anda mencari rumah-rumah yang mempunyai penghasilan atau arus kas dan harga rumahnya juga di bawah pasar adapun kata-kata kunci yang biasanya memberikan indikasi bahwa rumah itu murah dan memiliki arus kas :

Di jual Rumah BU

Tampa perantara

Dijual setara NJOP

Harus laku bulan ini

Rumah kos di jual

Rumah dalam keadaan tersewa

Fokuskanlah pencarian anda terhadap iklan-iklan yang seperti di atas karena anda harus manyaring informasi yang ada di Koran menjadi data yang dapat membantu anda untuk mendapatkan rumah idaman anda.

Cara kedua buka search engine http://yahoo.com atau http://Google.com di internet dan masukkanlah kata-kata kunci diatas di tambah daerah yang anda inginkan setelah itu anda maka secara instant anda akan mendapatkan data-data rumah yang dijual.

Cara ke tiga hubungi agen rumah di sekitar anda dan anda minta list rumah rumah yang harganya di bawah harga pasar dan memiliki arus kas dan anda bilang juga bahwa arus kasnya lebih besar dari angsuran bank.

Cara ke Empat anda juga bisa menyebarkan kabar kepada teman-teman anda bahwa anda sedang mencari rumah yang memiliki arus kas pasti dengan cepat anda akan mendapatkan tawaran.Karena pada dasarnya orang ingin cari komisi dari anda.

Cara kelima sebarkan kabar bahwa anda mencari dan membutuhkan informasi mengenai rumah sewaan yang dijual kepada para pedagang sekitar atau penduduk sekitar daerah incaran anda dengn membagikan kartu nama anda seorang property Investor.

## 3. SARING INFORMASI YANG ANDA PEROLEH

Setelah anda mendapatkan data-data mengenai rumah sewaan yang ada saatnya anda menyaring data-data yang sudah ada bagaimana cara menyaringnya????

Pertama anda harus saring adalah arus kas dari rumah apakah arus kas dari rumah dapat menutupi angsuran bulanan yang harus anda bayar tiap bulannya.

Untuk penyaringan pertama data-data yang harus dimasukkan adalah kash flow bulanan pemasukan dari rumah yang anda maubeli dan pengeluaran-pengeluaran (jadi cash flow bersih). Nah cash flow bersih itu di bandingkan dengan pengeluaran angsuran bank tiap bulannya. dari sana dapat anda lihat hasilnya apakah dapat menghasilkan kash flow positif atau negatif, jika hasilnya positif lanjutkan ketahap selanjutnya jik negatif banyak lupakan dan cari lagi yang baru.

| PENDAPATAN BERSIH PROPERTY PER BULAN KAS FLOW POSITIF ATAU NEGATIF | | | |
|---|---|---|---|
| Kas flow sewa | Rp2,000,000 | Harga Properti | **Rp 100,000,000** |
| Pendapatan Lain selain sewa | Rp500,000 | Annual interest rate | 10.00% |
| Biaya Pegawai | Rp500,000 | lama pinjaman (tahun) | 20 |
| Biaya maintenance | Rp1,000,000 | **Besar angsuran / bln** | **Rp 965,022** |
| Biaya listrik, air, telp | Rp600,000 | | |
| **TOTAL PENDAPATAN BERSIH** | **Rp400,000** | **TOTAL PENDAPATAN BERSIH** | Rp400,000 |
| | | Besar angsuran | Rp965,022 |
| | | **cash flow positif / negatif** | (Rp565,022) |

Tahap penyaringan pertama sudah anda lakukan tetapi ingat anda harus disiplin dalam mengisi data-data yang di perlukan. Dan tentukan juga berapa lama anda meminjam dan berapa persen bunga yang efektif yang berlaku sekarang.

Dari hasil penghitungan anda kumpulkan rumah yang memiliki arus kas positif dari perhitungan awal jika hasil perhitungan anda hasilnya negative tetapi jaraknya tidak terlalu jauh maka ada dua factor yang dapat meningkatkan arus kas rumah anda.

Pertama tawar rumah idaman anda sehingga hasil yang dihasilkan, atau arus kasnya menjadi positif

Kedua anda datangi rumahnya apakah bisa di tingkatkan pendapatan dari sewa dengan menambah nilai tambah seperti di tambah AC, Internet dll.

Jika kedua hal tersebut masih tidak bisa juga maka anda tinggalkan saja rumah tersebut tetapi tetap pantau harga rumahnya biasanya jika kelaman rumah tidak laku-laku harganya bisa turun.

Dalam proses penyaringan ini ada beberapa rumah yang harus anda hindari untuk di beli walupun mereka memiliki arus kas adapun rumah yang harus di hindari adalah.

## Properti yang masih berupa gambar

Jangan pernah tergiur oleh gambar yang di tawarkan oleh developer yang banyak ditawarkan di pameran-pameran ada beberapa alasan saya mengatakan anda harus menghindari rumah ini pertama banyak orang tertipu oleh gambar indah yang ditawarkan dimana di gambar sangat bagus tetapi realisasinya terkadang jauh dari perkiraan bahkan ada beberapa kasus rumahnya tidak bisa di bangun dikarenakan kekurangan dana atau kesalahan hitung dari developer sedangkan jika anda membeli

dengan cara cash sudah pasti uang anda akan hangus sedangkan jika anda membeli dengan cara kredit maka tiap bulannya anda harus membayar tagihan bank untuk sesuatu yang tidak pernah ada apakah investasi seperti ini yang anda inginkan????.

Saya sarankan bila anda tetap ingin membeli rumah yang masih berupa gambar anda harus melihat 2 faktor yaitu kredibilitas developer dan liquiditas rumah. Kredibilitas developer adalah tingkat pengalaman dari developer apakah developer itu berpengalaman atau tidak sebagai contoh: summarecon, ciputra dan sinar mas adalah developer yang cukup tinggi kredibilitasnya. Liquiditas rumah adalah seberapa cepat rumah ini dapat terjual semakin cepat semakin baik dengan rumah makin liquid maka hargapun akan terus naik bagaimana anda tahu bahwa rumah ini liquditasnya bagus caranya mudah yaitu dengan seberapa cepat produk yang ditawarkan pengembang laku semakin cepat semakin liquid rumah anda.

Tetapi untuk mendapatkan Rumah gratis sangat sulit sekali jika anda memulainya dari membeli dari gambar atau sebelum launcing karena anda di wajibkan untuk membayar DP ke devloper. Kecuali anda memiliki akses menjadi privat investor atau mendapatkan penawaran khusus dari developer biasanya jika anda seorang privat investor minta

agar developer memberikan penawaran beli rumah dapat uang hal ini pernah dijalani oleh salah satu teman saya beliau membeli rumah yang masih berupa gambar tetapi bukannya mengeluarkan DP malah beliau mendapatkan uang dengan membeli rumah.jika ingin tahu detail ceritanya ikuti workshop saya di http://jamespropertyinvestor.com

## Properti yang Tanpa surat-surat

Saya tidak menyarankan anda untuk membel rumah tanpa adanya surat-surat lengkap adapun surat-surat yang harus anda perhatikan adalah:

1. Sertifikat kepemilikan (SHM Sertifikat Hak Milik , SHGB Sertifikat Hak Guna Bangun) jangan pernah membeli rumah dengan status Girik karena bank biasanya tidak mau menerima, memang harga rumahnya pasti jauh lebih murah tetapi anda tidak bisa mengungkitnya.
2. Surat Izin Membangun atau IMB surat ini juga sangat penting karena dalam surat ini tertera rencana pemerintah terhadap rumah anda berapa luas tanah yang akan digusur Karena pelebaran jalan berapa lantai izin yang diberikan untuk daerah itu dan info lain yang sangat penting yang berkaitan dengan rumah tersebut dan bank tidak mau mencairkan dananya bila tidak ada surat ini.

3. Surat PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) semua rumah pasti ada suratini tetapi yang harus di perhatikan apakah penjual sudah membayar pajaknya??? Kepada siapa beban pajak terutang akan di berikan???

**Properti yang tidak bisa dilewati Mobil, dekat tegangan tinggi, dekat rel kereta, dekat mesjid, Properti yang sering kena bencana seperti banjir gempa dll**

Semua rumah yang saya sebutkan di atas memang masih bisa di beli tetapi bila di beli biasanya susah sekali di jual dan harga pasarnya sangat lambat sekali tumbuhnya. Dan dari sisi bank mereka biasanya menghindari rumah diatas dengan alasan masalah liquidasi atau mereka menggap bahwa jika terjadi kredit macet rumah ini akan sulit sekali untuk dijualnya kembali Kalaupun di terima bisanya pihak bank hanya mencairkan sedikit sekali karena pihak bank tidak mau mengambil resiko terlalu besar dengan menjadikan rumah ini sebagai jaminan jika bank menolak maka saya anjurkan anda juga harus menghindari rumah ini

**Properti yang masih berupa Tanah**

Banyak orang berpendapat bahwa jika anda ada uang investasikan di tanah karena harga tanah tiap tahunnya akan selalu naik dan investasi di

tanah pasti untung. Saya tidak mengatakan pernyataan di atas itu salah tetapi saya tidak setuju dengan pernyataan tersebut mengapa demikian???? Karena investasi ini adalah investasi orang awam dan bukan merupakan investasi yang cerdas, Saya akan jelaskan mengapa investasi di tanah bukan pilihan yang baik karena investasi di tanah memiliki beberapa kelemahan.

Investasi di tanah adalah investasi yang mahal karena jika anda berinvestasi di tanah anda tidak akan bisa menggunakan bank sebagai pengungkit anda harus membayar cash keras atau tunai untuk investasi di tanah.

## Cari penjual yang Termotivasi

Dalam menyaring rumah ada hal penting lain yang harus anda perhatikan yaitu motivasi penjual dengan mengetahui motivasi dari penjual anda bisa tahu apakah tawaran yang anda adapatkan merupakan hot deal atau bukan. Saya sarankan agar anda menghindari penjual yang menjual rumahnya dengan motivasi ingin untung atau penjual yang memang biasa melakukan jual beli rumah karena biasanya rumah yang seperti itu harganya sudah sangat mahal.

Untuk mendapatkan harga yang bagus rumah investor harus memperhatikan motivasi penjual apakah penjual sangat termotivasi untuk menjual atau tidak. Mengapa motifasi sangat penting???? Dengan mengetahui motivasi penjual anda bisa tahu apakah penjual ini sangat terburu-buru untuk menjual rumahnya atau tidak, semakin tinggi motivasinya semakin bagus harga yang akan anda dapatkan.Saya sarankan carilah penjual yang sangat termotivasi untuk menjual rumahnya sehingga harga yang di tawarkan menjadi sangat emosional *( Penjual akan melakukan apa saja asal rumahnya laku* )

Saya berikan beberapa kasus motivasi yang baik seperti rumah dari pasangan yang baru bercerai baru di tinggal meninggal suami, pembagian warisan, ingin bebas dari hutang, pengusaha yang mengincar proyek baru, ingin pindah keluar kota, ingin pensiun, ingin sekolahkan anaknya dll.Motivasi yang saya contohkan tersebut dapat membuat seseorang menjadi tidak perduli terhadap nilai rumahnya.

## Komponen Harga apa saja yang harus diketahui oleh para Investor Properti ????

Investor Properti paling tidak harus tahu 3 harga yang berlaku di pasar sebelum membeli rumah karena tiga harga ini adalah indikator penyaring bahwa harga rumah yang akan anda beli itu benar-benar murah:

1. Harga Pasar: Harga yang berlaku di pasaran biasanya pembentuk harga ini adalah faktor emosi karena pemicunya terkadang hanya membuat anda suka secara emosional bukan rasional. Contoh: sebuah rumah di tawarkan seharga 1 milyar dikarnakan rumah itu di disain oleh desainer ternama dan bekas ditinggal oleh artis padahal luas tanah dan bangunannya sangat kecil tetapi hanya memiliki nilai historis saja.
2. Harga Replacement Cost : Harga yang anda dapatkan jika anda membayangkan bahwa mambeli tanah dan bangunan secara terpisah berapa kira-kira biaya yang dikeluarkan untuk membeli tanah dan membangun bangunan contoh: ada rumah yang dijual 400 juta dengan luas tanah 200 meter bangunan 150 meter persegi. Anggap harga tanah 200 meter persegi 1 juta/meter bangunan 1,5 juta permeter jadi harga replacementnya : (200X 1jt)+(150X1,5jt)= 425 juta

| NILAI REPLACEMENT COST | NILAI | LUAS | TOTAL |
|---|---|---|---|
| Nilai Tanah Menurut Pasar | Rp1,000,000 | 200 | Rp200,000,000 |
| Nilai Bangunan Menurut Umur | Rp1,500,000 | 150 | Rp225,000,000 |
| **NILAI REPLACEMENT COST** | | | **Rp425,000,000** |

* Replacement cost besarnya biaya jika kita membeli tanah dan membangunnya secara terpisah
biasanya saya memasukkan nilai bangunan Rp 1,5 juta/meter

3. Harga Liquidasi : Nilai Liquidasi yang akan di cairkan oleh bank biasanya nilai liquidasi antara 80%-85% dari nilai Replacement Cost atau 1,5 X NJOP (biasanya saya akan membeli rumah yang harganya dibawah atau sama dengan nilai liquidasi).

| | |
|---|---|
| REPLACEMENT COST | 0.80 |
| NILAI NJOP | 1.50 |
| BESARNYA NILAI LIQUIDASI MAX | **Rp67,500,000** |
| HARGA PROPERTY | Rp100,000,000 |
| **CASH BACK / ( TAMBAH DP )** | **Rp32,500,000** |

## Cara menawar rumah

Jangan pernah mengajukan harga di hari pertama anda melihat rumah, mengapa karena ketika pertama kali anda melihat rumah dan ternyata bentuk rumahnya sangat bagus maka biasanya yang bekerja adalah emosi anda untuk memiliki rumah tersebut sehingga terkadang anda menggap harga yang ditawarkan sangat murah dan ingin segara untuk membeli rumah yang dirtawarkan sehingga anda tidak mendapatkan harga bagus.

Saran saya ambil nafas dahulu 1 minggu cari informasi mengenai harga pasar tanah rumah yang akan anda beli dengan cara menaykan kepada agen rumah mengenai pilihan lain selain rumah yang anda taksir, anda juga bisa dengan cara mencari pembanding atau tanah yang dijual diseandar rumah yang anda taksir.Jika anda tidak ada waktu untuk melakukn itu semua anda bisa menyewa appraisal independent untuk menilai rumah yang anda taksir dan meminta mereka untuk memberikan berapa nilai wajar dari rumah dan berapa nilai liqudasi yang akan di kelurkan bank biasaya informasi yang mereka berikan lebih akurat dibandingkan dengan anda melakukan sendiri tetapi anda harus merogoh kocek anda ( kisaran biayanya appraisal independen jika anda lewat jalan depan biasanya Rp 1 jt s/d 1,5 jt tetapi anda bisa lewat belakang dengan membajak atau merekrut pegawai appraisal independent yang

biasa dipakai bank dengan anda menawarkan kerja freeland untuk appasial rumah.biasanya saya dikenakan harga antara Rp.200.000 s/d Rp.300.000)

## Berhutanglah Dengan Bank sebagai Pengungkit

Banyak orang yang yang takut untuk berhutang dengan bank dan mereka hanya dating ke bank hanya untuk menabung saja padahal hidup matinya bank bukan dari berapa banyak anda menabung tetapi berapa banyak anda berhutang.

Saya berikan gambaran mengapa anda harus membeli rumah dengan berhutang atau dengan KPR di banding anda membeli dengan kas keras:

1. Pertumbuhan harga rumah lebih cepat dari bunga bank dan pertumbuhan rumah mengikuti pertumbuhan bunga berbunga bukan bunga tetap.
2. Anda memimiliki penguasaan penuh atas rumah walaupun anda belum membayar rumah itu secara full ( tidak ada plang yang menunjukkan bahwa rumah anda masih hutang)
3. Tingkat investasi yang rendah sehingga anda bisa balik modal dengan cepat contoh jika anda membeli rumah dengan memberikan DP 10% kepada bank dan pertumbuhan rumah anda 15% /tahun dan rumah anda adalah rumah sewaan apa yang terjadi tahun depan

ketika rumah anda naik 15% maka keuntungan anda mejadi 50%. 15% pertumbuhan – 10% modal DP ke bank = 5 % dari harga rumah  keuntungan yang anda dapat dalam 1 tahun setara dengan 50% modal anda DP tahun lalu.Coba di bandingkan jika anda membeli secara cash keuntungan anda hanya 15% jadi lebih baik mana berhutanga atau cash???

4. Dengan berhutang di bank anda tidak perlu was-was rumah yang anda beli bermasalah karena biasanya pihak bank sudah memeriksa keaslian dokumen-dokumen rumah yang anda beli dan semua itu gratis.
5. Dengan berhutang di bank melaui KPR anda akan dilindungi oleh asuransi baik asuransi terhadap rumah maupun asuransi jiwa anda sehingga jika terjadi sesuatu terhadap anda dan rumah anda maka pihak asuransi yang akan melunasi hutangnya.
6. Mekanisme pembayaran KPR yang di berikan bank untuk pembelian rumah adalah yang terlama dan tingkat suku bunga yang terendah di banding pinjaman lainnya.

## Teknik Berutang di Bank Bagi para Properti Investor

Ternyata berhutang di bank juga ada tekniknya banyak orang yang salah dalam meminjam uang di bank adapun tips-tips yang ampuh dalam meminjam uang ke bank:

1. Jangan hanya tergantung dari 1 bank saja masukkan aplikasi anda ke banyak bank karena dengan demikian posisi tawar anda akan lebih besar. Banyak orang yang meminjam uang uang di bank hanya datang di satu bank saja sehingga ketika bank yang mereka datangi menolak mereka menggap bahwa mereka tidak bisa pinjam uang di bank. Selain itu jika hanya mengandalkan satu bank saja anda tidak akan memiliki pembanding bank mana yang memberikan pinjaman lebih besar selisih 3% s/d 5% dirumah itu sangatlah besar.
2. Berhutanglah dengan jangka waktu yang paling lama semakin lama pinjaman anda semakin rendah resiko anda dan semakin besar keuntungan anda. Rata-Rata orang yang meminjam uang di bank dalam meminjam dalam jangka waktu pendek dengan alasan takut berhutang. Saya akan berikan ilustrasi jika anda meminjam uang di bank dengan komponen KPR misalnya pinjaman untuk 20th dengan tingkat suku bunga pinjaman KPR 10%/tahun maka anda akan menggasur hanya 1%/ bulan maka berapa% yang akan anda bayarkan kepada bank dalam jangka waktu 20th hanya 240%

atau 2,4X dari harga sekarang coba anda bayangkan berapa harga rumah anda pada akhir masa kontrak itu jika anda asumsikan pertumbuhan rumah di tepat anda beli 15%/tahun menurut hitungan bunga berbunga maka rumah anda dalam 20 tahun menjadi (1+0,15)=16,36X lipat sedangkan anda hanya membayar 2,4X jadi keuntungan anda hamper 14X lipat dalam 20 tahun Wow keuntungan yang luar biasa.

3. Ketahui berapa nilai kredit anda???? Hal ini sudah saya bahas di atas tetapi saya ulang kembali agar anda ingat. Bank mencairkan dana sesuai kemampuan anda standartnya angsurannya harus 1/3 dari gaji atau penghasilan anda.bila anda memiliki gaji 10 juta maka pinjaman yang bisa dikeluarkan oleh bank hanya yang angsurannya Cuma 3 juta. Wah pasti dalam benak anda kecil sekali donk memang kecil Cuma nilai ini tidak baku tergantung dari kemampuan anda meyakinkan pihak bank bisanya mereka bisa mencairkan maksimum ½ darigaji anda. Jadi pilihlah rumah yang sesuai dengan kemampuan anda dan penilaian bank.

## Senjata Rahasia Anda

Inilah senjata Rahasia untuk mendapatkan rumah Gratis yaitu dengan anda **menggembungkan harga rumah** anda mengapa anda harus

menggembungkan harga rumah????? Bank pada dasarnya mengharapkan agar anda memberikan DP sebesar 20- 30% dari harga rumah. Bagaimana agar anda tidak mengeluarkan uang sama sekali dalam membeli rumah ini caranya mudah anda tinggal meningkatkan saja harga beli anda kepada bank dan anda sebesar 20-30%, bahkan anda bisa mendapatkan uang dengan membeli rumah dengan teknik ini, yang dibutuhkan untuk menjalankan teknik ini adalah keyakinan dan keberanian.

Saya ambilkan contoh misalnya anda mendapatkan rumah dengan harga Rp 100,000,000,- dan anda yakin bahwa harga replacement rumah yang anda taksir Rp 200,000,000,- maka anda jangan bilang anda membeli dengan harga 100jt anda bilang bahwa rumah yang anda tksir senilai 200jt dan anda meminta pinjaman sebesar 160 juta.

Jika penilaian bank terhadap anda (kemampuan anda berhutang) dan penilaian terhadap rumahnya ketemu kemungkinan bank dapat mengabulkan permintaan anda dengan memberikan pinjaman sebesar 160 juta dengan demikian anda membeli rumah tetapi mendapatkan uang hebat bukan.

Tetapi hati-hati dalam menjalankan teknik ini jangan sampai anda tidak bisa bayar bulanan ke bank jika hal itu terjadi maka anda akan di blacklist oleh BI.

Untuk menguasai bagaimana teknik berhutang saya sarankan agar anda membaca ebook modalusahaku karena disana dijelaskan bagaimana teknik agar anda dapat berhutang dengan maksimal.

## KESIMPULAN

Untuk mendapatkan Rumah Gratis hal pertama yang harus anda lakukan adalah anda harus menilai terlebih dahulu berapa kemampuan anda menurut bank, berapa besar kredit yang bisa bank berikan untuk penghasilan yang anda miliki sekarang. Untuk mengetahui berapa nilai kredit anda bisa mengunjungi modalusahaku.com

Setelah mengetahui berapa nilai kedit anda langkah kedua anda mencari rumah yang harganya di bawah harga pasar dan memiliki kas flow atau ada pemasukannya dengan teknik 100-10-3-1.Mengapa harga rumahnya harus dibawah pasar dan memiliki arus kas. Hal ini dilakukan untuk mensiasati besarnya DP yang harus di bayarkan kepada bank dan angsuran bulanan yang harus di bayarkan kepada bank.

Langkah ketiga setelah mendapatkan rumah idaman langkah selanjutnya anda hubungi bank dan meminjam pinjaman rumah berupa KPR kepada bank dengan jangka waktu yang selama2nya dan anda mark up harga rumahnya sehingga anda tidak perlu lagi memberikan DP kepada bank.

# PENUTUP

Selamat anda telah membaca rahasia bagaimana untuk mendapatkan rumah gratis jalan anda sudah terbuka lebar disana tinggal bagaimana anda untuk mengabil action untuk mempraktekkan ilmu ini

Pesan saya mulailah dari sekarang jangan tunda lagi jika anda menunda sekarng maka kesempatan anda akan di ambil alih oleh orang lain yang terlebih dahulu take action

Agar anda karena dengan jalan ini anda dapat memperoleh kebebasan finansial dengan cepat

**Salam Dahsyat**

*James Sastrowijoyo*

PS: Jika ingin mempelajari beli rumah gratis lanjutan isi aplikasi di:
http:/jamespropertyinvestor.com